

Oppgradering og utvikling av Bodøsjøen borettslag

Informasjonsmøte Bodøsjøen borettslag

26. Mars 2019

(forrige beboerinformasjon 3.10.2018)



Målet er å skape en god ramme for at samtlige beboere skal ha hjem som er gode, funksjonelle, varme og med god inneluft. De neste 40 årene:

Komme i takt med standarden på boligene i vårt nærmiljø
(opprettholde og øke verdien)

Energibesparende og miljøvennlig oppvarmingsløsning

Lavenergi som standard på tiltak som gjelder bygningene

Møte behovet for lett tilgjengelighet til leilighetene våre
(åpne opp for tilgang for flere målgrupper til de øvre etasjene)

Bakgrunn

- Betongrapport Ødegård & Lund (Konklusjon; alvorlig skade i betong)
 - Helt nødvendige utbedringer ble foretatt på de verst rammede leiligheter.
 - Nye skader oppdaget underveis. Høye vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Ikke forsikringsdekning.
 - Styret fikk god oversikt over skadebildet og hva som forårsaket skadene. Rapport Ø&L.
- Tilstandsrapport (Rambøll) med finansiering fra Enova.
 - Stort behov for helhetlig prosjekt = løse flere ting samtidig = varig godt resultat
- Ekstraordinær generalforsamling 3.11.2015. Mandat gitt til styret (100 %)
 - Oppdrag; utrede full rehabilitering opp mot energistandarden lavenergi
- Styret organiserte arbeidet som forstudie - forprosjekt - hovedprosjekt
 - Prosjekteier er Bodøsjøen borettslag, styret innstiller til generalforsamling
 - Nobl prosjekt ivaretar prosjektledelsen på vegne av oss. Profesjonelt og trygt.
- Gunstig posisjon for finansiering
 - Enova har gitt tilsagn om 2,2 mill (samt tilskudd 300 tusen til forprosjekt). Har gitt avkall på.
 - Husbankens gir gunstige lån, gitt at kravene innfris.
 - Søknad heis er sendt. Vesentlige reduserte rammer.
 - Søknad om finansiering (total) starter først etter vedtak.
 - Mulig med 20 års rentebinding (se evt presentasjon fraHusbanken)
 - Bodøsjøen brl har kun 8-9 % belåning i dag (mot normalt 40 – 60%). Gir gode lånebetingelser i DnB, for sammenslåing av eksisterende gjeld med 30 års avdragstid (rammeavtale gjennom BBL).

Styrets arbeid med FDVU (GF 3.6.2015)

- FDVU = forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av Bodøsjøens eiendom og bygningsmasse
- Bevaravtale og HMS system etablert

Førende prinsipper er:

Sikre verdiøkning, redusere den enkeltes driftskostnader, økt funksjonalitet
Ta vare på og modernisere i et bærekraftig perspektiv

- Informasjonsinnhenting ble startet

Husbanken

50 % finansiering på utredning av løsninger

50 % finansiering på investeringer (ulike tiltak gir ulike finansieringstilskudd)

Gunstige lån kan være mulig å komme i posisjon til

Rambøll – kompetansepartner

Tilstandsrapport, søknader, forslag til løsninger (standarder), innhenting av tilhørende kostnader

Enova

50 % dekning av kostnader til utredning (Rambøll)

Tilskudd til borettslag som gjør energiøkonomiserende tiltak

Lang prosess

- Behov for reparasjoner er stort (2012-2013). De vesentligste er reparert.
- Nye muligheter åpenbarte seg (2013 -2014) vedtak om utredning 3. nov 2015.
- Universell utforming (god tilgjengelighet) og energieffetive løsninger som standard
- Diskurs og stor takhøyde for å mene noe om dette.
- Direkte møter med arkitekt – lytte og tilpasse
- Tid- og arbeidskrevende
- Medført mange gode utredninger, gode vurderinger og til slutt det prosjektet som i dag ser ut til å appellere til flertall i borettslaget.

Proessen som styret etablerte

Forstudie

- har til formål å avklare alternative muligheter for å nå hovedmålet for prosjektet, vurdere realismen, avgrense og definere oppgaven. Forstudiet ender opp med et beslutningsgrunnlag for om en skal gå videre i neste fase av prosjektet.

Forprosjekt

- utvikling av planer og utredninger som er nødvendig for å kunna ta en (kvalifisert og begrunnet) beslutning om å gjennomføre hovedprosjektet. Gir det nødvendige grunnlaget for å foreta en investeringsbeslutning.

Hovedprosjekt

- Realisering av prosjektet sitt hovedmål gjennom utvikling, entreprenør-virksomhet og innføring av valgte løsninger.

Status – hva som foreligger (i forprosjekt)

- ✓ Arkitekttegninger fra LPO foreligger. Rapporter fra Rambøll foreligger (tekniske løsninger).
- ✓ Avklaring med Bodø kommune (forhåndskonferanse og møter avholdt og rammesøknad i gang v/LPO)
- ✓ Beregninger rundt effekt på husleie og fellesgjeld foreligger (NY)
- ✓ Husbanken som partner på finansiering er i prosess.
- ✓ Samspillsentreprise fullført.
- ✓ Utstrakt informasjon og medvirkning Bodøsjøen brl's andelseiere
 - ✓ Beboerinformasjon (på papir og web)
 - ✓ Møter
 - ✓ Øvrig

Basert på faglige bidrag (utdrag)

- Ødegård & Lund AS (ekspertise betongskader – rådgivning og rapport)
- Consolvo AS (foretok utbedring av skader i betong)
- Norconsult AS (grunnforhold)
- Rambøll AS (tilstandsrapport, ulike rapporter om brann, grunnforhold, ventilasjon, mm)
- Enova SF (veiledning energieffektivisering)
- LPO arkitekter AS (arkitekttjenester og rammesøknad til Bodø kommune)
- BBL prosjekt AS (prosjektledelse og faglig koordinator)
- BBL forvaltning (juridiske spørsmål og finansiering)
- DnB ASA (finansieringsspørsmål og beregninger)
- Husbanken (støttefunksjon, krav til å oppnå grunnlån og finansieringsløsninger)
- Bolt Group Entreprenør AS (Samspillsentreprise)

Andre som vi har støttet oss på;

- Advokat Didrik Modal (avklare handlingsplikt for styret og generelle råd)
- Takstmann Sture Pettersen (rapport på innmeldt forsikringsskade på betongsprekker)
- If skadeforsikring (uttalelse om rørbrudd på kloakk og overvannsrør. Skadestatistikken til Bodøsjøen borettslag er et sterkt bidrag)
- Protan tak AS (tilstanden takene)
- Norover AS og Høytrykksteknikk AS (Rørinspeksjon)
- NBBL (veiviser for oppgraderingsprosesser, styreleder deltok på kurs)
- Styreleder Barkaleitet borettslag, Bergen (delt erfaringer og gitt gode innspill til prosessen)
- Lavenergisystemer
- Bodø Kommune
- Otis heis

Stort skadeomfang i Bodøsjøen



Nordland Boligbyggelag

BBL Prosjekt
Postboks 214
8001 Bodø
e-post: nobl@nobl.no
Org.nr. 974 499 029 MVA

Saksnr.:	Vedørende/ vedtak:	Frist:	Ansvarlig
	Sikkerhetsmeislet i leilighet: Toftveien 10 H0302 Ankerveien 31 H0301 Ankerveien 35 H0202 Toftveien 3 H0301 Ankerveien 31 H0201 Trappehus A10,T5, T3, A6, T8, A4 Toftveien 8 H0402 Ankerveien 1 H0301 Ankerveien 13 H0201 Ankerveien 7 H0101 Toftveien 5 H0102 Ankerveien 13 H0202 Toftveien 1 H0302 Ankerveien 4 H0302 Toftveien 5 H0101 Toftveien 5 H0102 Toftveien 5 H0202 Ankerveien 10 H0301		
	Sikkerhetsmeislet på balkonger: Luftbalkonger i: A9 H0101, 102, 103,104,201,202,301,302 A11H0101,102,201,202,301,302 A1 H0101,102,201,202,301,302 A3 H0101,102,201,202,301,302,401,402 A5 H0101, H0102,201,202,301,302,401,402 A7 H0101,102,201,202,301,302 T2 H0101, 102,201,202,301,302 T4 H0101,102,201,202,301,302 T6 H0101,102,201,202,301,302 Silo i: A9, A11, T2, T6, T4		
	Skader rør i tak/lekkasje: A6 H0301 A8 H0402 T3 H0301 T5 H0101 T5 H0301		

	T5 H0201 A6 H0302 A8 H0402 A35 H0301 A23 H0101 A13 H0202 T10 H0301 A6 H0101 T5 H0102		
	Lekkasje bod: A25 H0101 Skade I Gulv		
	A17 H0102 A23 H0101 A25 H0101 A31 H0101 T5 H0102		
	<u>Betongskader leilighet som er utbedret</u> Consolvo har utbedret: Hele leiligheten i: A9 H0301 og H0302 A11 H0301 A5 H0401 T2 H0302,301 T4 H0301 T6 H0302 Delvis i leilighet: A3 H0401, 402 T4 H0302		

Utdrag av skader – ikke komplett

Supplerings-befaring betongekspert

- Febr 2018 - for å bistå styret på konkrete innmeldte skader (3 leiligheter)
- Sjekke tilstand reparerte balkonger
- Sjekke KB anlegg
- Kommentere planlagt oppgradering
- og gi råd til styret



Medvirkning andelseiere

- Kommunikasjon utviklet og all informasjon er tilgjengelig
 - Hjemmesiden www.bodøsjøenborettslag.no
 - Facebook
 - Mail
 - Postkasser og oppganger
- Beboerinformasjon
 - Utdelt i postkasser
 - På hjemmesiden
 - Påminnelse via facebook
- Beboermøter
- Formelle beslutninger
 - Ordinære generalforsamlinger (4)
 - Ekstraordinære generalforsamlinger (5)

Oppdatert informasjon forts

Entreprisemodell

- Det ble valgt toalentreprisemodellen
- Leverandør ansvar for prosjektering, offentlige myndigheter, tekniske forskrifter mv
- En velkjent og velprøvd og god modell

Oppdatert informasjon

Tilbudsfasen

- Omfattende prosjekt (10 blokker) kombinert med høy aktivitet i markedet (entreprenør)
- Aktuelle entreprenører vegret seg for å regne pris etter totalentreprisemodellen
- Usikkerhet, risiko og selve gjennomføringsprosessen av prosjektet gjorde det vanskelig for totalentreprenørene å få inn priser fra aktuelle underentreprenører
- Utvidet leveringsfrister, inngå forhandlinger og «gjøre tilpassinger» i tilbudsforespørselen til de 2 entreprenørene som ønsket å regne på prosjektet
- håndtering av beboere og boligrigg i byggefasen ble tatt ut
- åpnet for å gi pris med forbehold mv for at entreprenørene i det hele tatt skulle regne på prosjektet.
- Fristen ble først justert til 30 april, deretter til 16 mai og til slutt 31 mai. Man innså på det tidspunktet at det ikke var mulig å få prosjektet klart til generalforsamlingen 19. juni 2018.

Oppdatert informasjon forts

Dagens status

- Samspillsfase innledet i okt 2018. Kontrakt Bolt Group Entreprenør AS
- Produkt, omfang og risiko er avklart i forkant av prising slik at den blir mest mulig korrekt
- Gått gjennom prosessen (se neste ark) på nytt, kvalitetssikret at alle nye faktorer er medtatt.
- Drøftinger
 - Sammen med rådgivere
 - Internt i styret
 - Enig i at prisen er krevende, sammen med kompleksiteten i prosjektet
 - Svært omfattende og komplisert
 - Styret mener at det foreliggende materialet gjenspeiler virkeligheten
 - Stykkevis og delt?
 - Har vært vurdert, men blir dyrere (TEK standard, 31 oppganger)
 - Usikker finansiering
 - Får ikke noe mer enn «en dyr rehabilitering»

Pris fra Bolt Group AS

Oppsummering

1.1 Yttervegger
1.2 Svalganger
1.3 Balkonger
1.4 Trapp og evt heis
1.5 Sprinkler
1.6 Boder
2.1 Yttertak
2.2 Innvendige arbeider
2.3 Elkraft basert på kostnadskalkyle fra Rambøll
2.4 Ventilasjon basert på vurderinger fra Rambøll (boligaggregat)
3.1 Rigg og drift stipulert
3.2 Prosjektering stipulert
3.3 Utomhus stipulert eks opsjoner
+ Risikoavsetning 2,5 %
+ Påslag 11,75 %
+ Kostnader for samspillfase
Målpris

<u>Samspill pr 21.01.19</u>	
<u>Delte broer</u>	
<u>(Alt. 1)</u>	
<u>Prisestimat</u>	
<u>Totalt 200 leiligheter</u>	
kr	50 293 612,47
kr	48 698 277,99
kr	27 700 531,36
kr	40 798 476,17
kr	-
kr	10 796 701,03
kr	8 717 158,91
kr	14 204 950,71
kr	16 002 181,83
kr	7 774 475,47
kr	28 972 734,79
kr	6 657 223,01
kr	7 736 748,54
kr	6 708 826,81
kr	32 139 773,14
kr	1 000 000,00
kr	308 201 672,23

<u>Samspill pr 21.01.19</u>	
<u>Samlede broer</u>	
<u>(Alt. 2)</u>	
<u>Prisestimat</u>	
<u>Totalt 200 leiligheter</u>	
kr	50 009 541,04
kr	39 163 269,15
kr	27 700 531,36
kr	40 798 476,17
kr	-
kr	10 796 701,03
kr	8 717 158,91
kr	14 204 950,71
kr	16 002 181,83
kr	7 774 475,47
kr	28 972 734,79
kr	6 657 223,01
kr	7 736 748,54
kr	6 463 349,80
kr	31 137 187,66
kr	1 000 000,00
kr	297 134 529,47

<u>Samspill 07.03.19</u>	
<u>Delte broer untatt</u>	
<u>grønne blokker</u>	
<u>Prisestimat</u>	
<u>Totalt 200 leiligheter</u>	
kr	48 770 447
kr	40 522 438
kr	27 700 531
kr	35 389 438
kr	-
kr	2 339 378
kr	8 915 246
kr	12 509 851
kr	10 668 957
kr	17 614 862
kr	28 972 735
kr	6 657 223
kr	7 736 749
kr	6 194 946
kr	29 844 154
kr	1 000 000
kr	284 836 956

<u>Prosentvis</u>		
endring i forhold	Endring i kr i	
til alt 1.	forholdt til alt 1	
97 %	-kr	1 523 165,21
83 %	-kr	8 175 839,91
100 %	kr	-
87 %	-kr	5 409 037,70
	kr	-
22 %	-kr	8 457 323,03
102 %	kr	198 086,74
88 %	-kr	1 695 100,07
67 %	-kr	5 333 224,84
227 %	kr	9 840 386,95
100 %	kr	-
100 %	kr	-
100 %	kr	-
92 %	-kr	513 880,43
93 %	-kr	2 295 618,95
100 %	kr	-
92 %	-kr	23 364 716,46

Proessen – nye faktorer ift opprinnelig prisanslag

8	Nye balkonger	kr 27 700 531,00	Må byttes
9	utomhus	kr 7 736 749,00	Må ordnes
10	ventilasjon	kr 16 354 862,00	burde monteres
11	boder	kr 2 339 378,00	noen må rives
12	risko avsetning	kr 6 194 946,00	
13	påslag BG	kr 29 844 154,00	
14	samspill	kr 1 000 000,00	
15	LPS	kr 18 191 314,00	fra 01.2016 til 01.2019
16			
17			
18			
19			
20	Sum ekstra	kr 109 361 934,00	
21			
22	estimat Rambøll	kr 166 500 000,00	
23			
24			
25			
26	Sum	kr 275 861 934,00	
27	estimat BG	kr 284 836 956,00	
28			
29	Sum avvik	kr 8 975 022,00	
30	Avvik %	3 %	
31			

Det er i tillegg tykkere isolasjon på tak og yttervegger enn opprinnelig estimat fra Rambøll. Rambøll har i tillegg basert sitt estimat på erfaringspriser fra tidligere oppdrag, som er utført før 2016 (LPS).

Oppdatert informasjon forts

Samspillsfasen med følgende utgangspunkt:

- En forutsetning bør være at alle parter har tro på at prosjektet kan realiseres innenfor
- borettslagets kostnadsramme. Det bør være et av de viktigste insentiver i prosjektet.
- Det bør avklares/diskuteres om man nå skal benytte sjansen til å invitere inn flere
- entreprenører eller ikke. Risikoen med det kan være at de som allerede har brukt masse tid på prosjektet hopper av?
- Hvem skal velges som samarbeidspartner?
- Hva vil en slik prosess koste for borettslaget og hvordan skal den organiseres. Svært
- krevende for byggherren i samspillfasen hvor aktørene må ha profesjonalitet.
- Hva er tidsaspektet for samspill fasen?
- Fremdrifts- og beslutningsplan
- Med videre!

For at styret skal ha et godt beslutningsgrunnlag for den videre prosessen må det, når valgt samarbeidspartner er avklart, utarbeides en samspillkontrakt mellom borettslaget og valgt entreprenør som avklarer partenes ansvar og risiko.

Styret har nå fått:

- Det foreligger nå endelig svar på mandatet fra GF 2015
 - Pris på oppgraderingsprosjekt med heis og svalganger
 - Prosess er avklart med entreprenør, gjenstår en konklusjon.
 - Omfang i tiltakene er beskrevet (med alle mulige reduserende tiltak)
 - Finansieringsmulighet Husbanken (etter evt vedtak)
 - Beregnet kostnader for Bodøsjøen borettslag (se neste ark)
 - Fordelt på felleskostnader og fellesgjeld
- Sendt søknad til Husbanken – tilskudd til heis (ikke svar)
- Forberedt søknad om grunnlån Husbanken

Vi deler nå denne informasjonen med alle beboere.
Veien videre bestemmes.

Forutsetninger

Lån Husbanken

Lånesaldo:

kr. 430 000 000,-

- Fastrente 3 % i 20 år (jfr. Husbanken.no er fastrente på 2,96%).
 - Nedbetalingstid 30 år
 - 12 terminer pr år.
 - 8 års avdragsfrihet
-
- Lån 12,4 MNOK rørfornying «bakes» inn i Husbanklånet.
 - Dagens lån i Dnb 55,4 MNOK løper som normalt.

Låneopptak Husbanken 30 år nedbetalingstid.

Enhetsnr	Dagens felleskostnader drift/vedlikehold *)	Felleskostnader pr mnd. ved låneopptak 430 MNOK (8 års avdragsfrihet), pluss dagens lån 55,4 MNOK	Felleskostnader pr mnd. ved låneopptak 430 MNOK etter 8 års avdragsfrihet, pluss 55,4 MNOK
1	5 161,00	9 498	15 202
2	5 258,00	9 677	15 488
31	2 078,00	3 824	6 121
32	2 963,00	5 453	8 728
34	2 177,00	4 007	6 412
201	1 657,00	3 050	4 881
202	1 023,00	1 883	3 013
205	1 072,00	1 973	3 158
207	2 437,00	4 485	7 178
208	2 388,00	4 395	7 034
209	2 193,00	4 036	6 460
210	1 803,00	3 318	5 311
211	1 949,00	3 587	5 741
214	2 242,00	4 126	6 604
215	2 047,00	3 767	6 029
Sum pr måned	1 042 402,00	1 918 417	3 070 417
Sum pr år	12 508 824,00	23 021 000,00	36 845 000,00

Fellesgjeld

BOA/BRA	Fellesgjeld i dag	Økning fellesgjeld	Fellesgjeld etter låneopptak
112	335 725,35	2 128 958	2 464 683
114	342 065,58	2 168 971	2 511 037
47	135 190,04	857 193	992 383
53	192 763,42	1 222 263	1 415 027
47	141 632,54	898 032	1 039 664
33,6	107 783,89	683 527	791 311
21,44	66 572,41	421 996	488 569
21,7	69 742,52	442 209	511 952
49,9	158 505,72	1 005 284	1 163 790
48,76	155 355,61	985 071	1 140 427
45,45	142 655,15	904 632	1 047 287
36,7	117 294,23	743 753	861 048
40,4	126 804,58	803 980	930 784
45,8	145 825,27	924 845	1 070 670
41,6	133 144,81	844 406	977 550

Tilstander – et sammendrag

- Over 70 innmeldte skader siden 2012
- I dag er det 15 pågående saker
- Behovet for å gjøre noe med byggene nå er overhengende
- Konklusjonen fra 2015 (Rambøll) er å tenke alle tiltak samlet; ett prosjekt
- En «stykkevis og delt» - prosess er fordyrende og gir usikker finansiering (ett og ett lån til markedsrente)
- Likevel har styret startet med rørfornyning (GF-ja til dette, pga at det gikk lang tid å få ferdig forprosjektet og innhentet priser)
- I lys av den informasjonen styret nå har fremskaffet, så kan man spørre seg om dagens husleie er riktig?
- Den dyreste leiligheten (114 kvm) har hatt en økning i husleie på kun kr 2000,- over de siste 27 år.
- Pga pågående prosess har ikke husleie vært regulert ift vedlikeholdsbehovet.
- Styret har avventet husleieøkning inntil vi hadde resultat (priser) av forprosjekt.
- Styret har likevel grunnlag for å legge på husleie allerede nå med mellom 2000-3000 kr for å fange opp etterslep og påtrengende vedlikehold.
- Bodøsjøen står overfor enten:
 - En **«dyr rehabilitering»** som gir oss friske bygg, lang byggeprosess og usikker (markeds-) finansiering = PRIS
 - En **oppgradering med universell utforming og energieffektivisering**, med kortere realiseringstid som gir friske bygg og sikker finansiering = PRIS.
 - Husbanken vil kunne gi tilskudd til heis (inntil 50%, selv om rammene er lavere enn da vi startet dette i 2015) og grunnlån for hele lånebehovet (med rentebinding 20 år) ved oppgradering, men ikke vanlig rehabilitering.

